



2026_CBS_03088 OMV_2026014777 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren en uitbreiden van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Spadestraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 9 april 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Freek Wouters - Ine Van Maele met als contactadres Spadestraat 21, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2026014777) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 16 februari 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het renoveren en uitbreiden van een eengezinswoning
- Adres: Spadestraat 21, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 1 sectie A nr. 3109Y

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 24 februari 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 1 april 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

1. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING, DE PLAATS EN HET PROJECT

Bestaande toestand

Omgeving

Het perceel ligt langs de Spadestraat in de wijk 'Muide/Meulestede/Afrikalaan'.

De bebouwing in de omgeving is van het type gesloten bebouwing, de hoofdgebouwen tellen overwegend 2,5 bouwlagen. De omliggende panden zijn hoofdzakelijk ingevuld met de functie wonen.

Morfologie perceel en bebouwing

* Afmetingen perceel: oppervlakte: ca. 72 m². Straatbreedte: 4,10 m.

* Type bebouwing: rijbebouwing.

* Functie van het pand: eengezinswoning.

* Volumes: hoofdgebouw: 2,5 bouwlagen met zadeldak. Totale bouwdiepte woongebouwen (incl. afdak): 11,66 m.

* Achtertuin met tuinberging: oppervlakte ca. 28,6 m².

Erfgoed

Het pand is gelegen binnen een op het gestiptplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van behoud.

Het pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed:

(<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/136862>) als onderdeel van een rij arbeiderswoningen. De opname in de vastgestelde inventaris is gebaseerd op de architecturale en historische waarde van het pand.

Opname in het woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde en in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed bevestigen de cultuurhistorische waarde van het pand.

Het pand maakt deel uit van een reeks identieke gebouwen die samen een sterk ensemble vormen. De erfgoedwaarde wordt in belangrijke mate bepaald door deze ensemblewaarde, met nadruk op gevelopbouw, geveluitzicht en volumetrie.

De cultuurhistorische waarde komt tot uiting in volgende aspecten:

- het uitzicht van de gevels: de indeling, geleding, ritmering, materialisatie en buitenschrijnwerk;
- het uitzicht van de daken: met hun volume en dakafwerkingsmateriaal.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Programma

* Behoud van de functie eengezinswoning.

* Verbouwen van het hoofd- en de aanbouwen.

* Grondige aanpassingen van de binnenindeling.

Volumes

Hoofdgebouw:

Volgende volumewijzigingen worden voorzien:

- * Plaatsen van 1 dakopbouw in het voorste dakvlak (breedte: 2,08 m; hoogte: 1,58 m, afstand tot de voorgevel/rooilijn: 0,64 m; afstand tot de linker en rechter buur: 1,11 m en 1,06 m).
- * Plaatsen van 1 dakopbouw in het achterste dakvlak, met erin een raam dat aanvangt lager dan de kroonlijst (breedte: 1,71 m; hoogte: 2,32 m, afstand tot de achtergevel: 0,11 m; afstand tot de linker en rechter buur: 1,19 m en 1,94 m).

Aanbouwen:

- * De bestaande aanbouwen worden gesloopt.
- * Oprichten van een gelijkvloerse aanbouw: Er wordt een perceelsbrede uitbreiding met plat dak voorzien tot een bouwdiepte van 11,42 m (inclusief het hoofdvolume). De dakrandhoogte meet 3,61 m boven het trottoirpeil.
- * Oprichten van een aanbouw achter de 1^e verdieping met een plat dak: Deze is perceelbreed en reikt tot een bouwdiepte van 8,41 m (inclusief het hoofdvolume). De dakrandhoogte meet 6,64 m boven het trottoirpeil.

Aanpassingen profielen scheidingsmuren

LINKS:

Tussen een bouwdiepte van 4,95 m en 8,41 m wordt de muur met 4,00 m verhoogd naar 6,64 m boven het trottoirpeil.

Tussen een bouwdiepte van 8,41 m en 10,11 m wordt de muur met 0,96 m verhoogd naar 3,61 m boven het trottoirpeil.

Tussen een bouwdiepte van 10,11 m en 11,42 m wordt de muur met 1,72 m verhoogd naar 3,61 m boven het trottoirpeil.

RECHTS:

Tussen een bouwdiepte van 4,95 m en 8,41 m wordt de muur met 3,68 m verhoogd naar 6,64 m boven het trottoirpeil.

Tussen een bouwdiepte van 8,41 m en 10,11 m wordt de muur met 0,55 m verhoogd naar 3,61 m boven het trottoirpeil.

Tussen een bouwdiepte van 10,11 m en 11,42 m wordt de muur met 1,72 m verhoogd naar 3,61 m boven het trottoirpeil.

Aanpassingen buitenruimte / verharding / tuinberging

De tuin behoudt ongeveer dezelfde oppervlakte (20,95 m²), waarvan 7,45 m² verhard.

De tuinberging wordt vervangen door een nieuwe (7,01 m²), met hetzelfde profiel op de perceelsgrenzen.

Aanpassingen riolering / waterhuishouding

Volledige heraanleg, met volgende eigenschappen:

- de aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel;
- het behoud van een gemeenschappelijke septische put (met linker buur);
- een hemelwaterput (5.000 L);
- geen infiltratievoorziening;
- de aanleg van een groendak (21,8 m², met buffercapaciteit 35 L/m²).

2. HISTORIEK

Er zijn geen relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen bekend.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Overeenkomstig artikel 35 van het omgevingsvergunningsbesluit zijn er geen externe adviezen vereist.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van het bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023)

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd worden. Om hier concreet uitvoering aan te geven, werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

- **VERHARDING**

Er wordt de aanleg van een verharding voorzien:

De verhardingen moeten waterdoorlatend worden aangelegd (en mogen geen helling van meer dan 2 % hebben) en/of de niet-waterdoorlatende verhardingen kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte is).

-> Het ontwerp voldoet aan de vereisten.

- **Hemelwaterput**

De bestaande woning wordt uitgebreid, waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is.

De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt 45,75 m².

** Er dient een hemelwaterput geplaatst te worden met een minimale inhoud van 5.000 L.*

** De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.*

-> Het ontwerp voldoet aan de vereisten.

- **Groendak**

De bouwheer voorziet in het inrichten van een groendak op de 2 platte daken.

-> De vrijwillige aanleg van het groendak heeft een gunstig effect op de

waterhuishouding en de natuurwaarden van het eigen perceel en zijn omgeving.

- *Infiltratievoorziening*
Het perceel is kleiner dan 120 m², namelijk 72 m².
-> Er dient geen infiltratievoorziening te worden geplaatst.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat de voorliggende aanvraag - mits toepassing van bovenstaande maatregelen - de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Natuurgebieden / Groen:

- * Het project bevindt zich op afdoende afstand, meer dan 750 m van habitatrictlijngebied en meer dan 1 km van vogelrichtlijngebieden.
- * Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

Stikstof:

- * De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

Lozing:

- * Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

Conclusie:

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan de natuur in VEN.

-> Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

8. BEKENDMAKING

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd.

Er werden **geen bezwaarschriften** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Programma

De aanvraag behoudt de functie 'eengezinswoning'.

De nieuwe aanbouw en de aangepaste binnenindeling zijn conform de bepalingen van het algemeen bouwreglement en voorzien een verbetering van de woonkwaliteit.

Erfgoed

Gezien de eenvoudige interieurstructuur van het hoofdvolume, is er geen bezwaar tegen interne verbouwingen binnen dit volume.

De bestaande 1-laagse aanbouw heeft geen erfgoedwaarde en kan vervangen worden door een aanbouw van 2 bouwlagen die ondergeschikt blijft aan het hoofdvolume.

In het dak worden een dakvlakraam aan de voorzijde en een dakuitbouw aan de achterzijde voorzien, beide binnen de volumetrie van de hoofdbouw. Deze ingrepen verstoren de leesbaarheid van het hoofdvolume niet.

De blindnis in de gevel wordt opengewerkt. De afwisseling van raamopeningen en blindnissen vormt een typerend ritme in deze gevelrij. Door de raamopening volledig binnen de bestaande blindnis te houden, blijft deze gevelritmering behouden. Deze ingreep verhoogt de leefkwaliteit van de achterliggende ruimte zonder afbreuk te doen aan de erfgoedwaarden.

Het ontwerp houdt rekening met de ensemblewaarde van de arbeiderswoningen, de leesbaarheid van de oorspronkelijke volumetrie en de gevelopbouw en dakstructuur.

-> *Vanuit een erfgoedafweging kan dit ontwerp positief geadviseerd worden.*

Bouwvolumes en scheidingsmuren

Dakuitbouwen hoofdgebouw:

De 2 dakuitbouwen zijn door de beperkte omvang en het achteruitspringen ten opzichte van de rooilijn voldoende geïntegreerd binnen het bestaande, ze hebben beiden geen volume dat vergelijkbaar is met een extra bouwlaag, zodat ze ondergeschikt blijven aan het zadeldak. Specifiek de dakuitbouw aan de straatzijde vormt geen storend element binnen de gevelrij.

Gelijkvloerse aanbouw:

De nieuwe bouwdiepte van de gelijkvloerse aanbouw bedraagt 11,42 m achter de rooilijn. Dit is een beperkte bouwdiepte, die voldoende ruimte vrijhoudt voor het inrichten van een buitenruimte met terras, een groene zone en een tuinhuis.

De nieuwe bouwhoogte van deze aanbouw zal 3,61 m (boven het trottoirpeil) meten. Dit is iets hoger dan het normale maximum van 3,50 m, maar de afwijking is klein en gezien de bouwdiepte slechts 1,31 m voorbij de 2^e aanpalende aanbouwen reikt, is dit volume ruimtelijk aanvaardbaar.

Uitbouw 1^e verdieping:

De bouwhoogte van deze aanbouw zal 6,64 m (boven het trottoirpeil) meten. Dit is een normale bouwhoogte voor 2 bouwlagen.

De nieuwe bouwdiepte van de aanbouw op de 1^e verdieping bedraagt 8,41 m achter de rooilijn. Deze diepte reikt echter 3,46 m voorbij de 2 aanpalende hoofdgebouwen. Gezien deze 2

aanpalende achtergevels zeer ondiep zijn (namelijk 4,95 m) en bovendien blinde gevels zijn, is de extra bouwdiepte ten aanzien van de burens wel aanvaardbaar om de huidige eengezinswoning uit te breiden en zo 2 slaapkamers en andere noodzakelijke leefruimten en sanitair te kunnen realiseren.

Indien de aanpalende woningen worden verbouwd, is de kans groot dat ze ook kiezen voor een verdieping met 2 ruimten achter elkaar (i.p.v. 1).

De profielen van de linker en de rechter scheidingsmuur:

Deze moeten voor het oprichten van de nieuwe aanbouwen worden aangepast. De extra bouwhoogten en -diepten vallen binnen de aanvaardbare normen.

De eigenaars van de 2 aanpalende percelen hebben geen bezwaar ingediend.

De aanpalende percelen worden – mede gelet op de blinde de achtergevels van de burens – sterk ingebouwd, maar de burens zullen geen onaanvaardbare vermindering van de belichting, bezonning, zichten en/of privacy ervaren door hun blinde gevels.

Besluit:

De volume-aanpassingen worden positief beoordeeld ten opzichte van het eigen perceel en ze hebben geen onaanvaardbare negatieve impact op de omliggende percelen.

Buitenruimte en verharding

Mede gelet op het oprichten van het nieuwe tuinhuis, blijft de buitenruimte quasi dezelfde oppervlakte behouden. De groene oppervlakte blijft voldoende groot, is een meerwaarde voor de beeldkwaliteit van de gelijkvloerse leefruimten en zorgt voor voldoende ecologische waarde in de buitenruimte.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden, is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2026014777_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het renoveren en uitbreiden van een eengezinswoning aan Freek Wouters - Ine Van Maele gelegen te Spadestraat 21, 9000 Gent.

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Riolering

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen **centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied**: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. Het is verplicht om afvalwater aan te sluiten op de riolering.

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over :

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting
- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.

Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden, kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

De exacte **locatie** van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis).

De afvoer komt via de gevel op de rooilijn naar buiten. Dit vereist bijzondere aandacht. Je dient **terzelfdertijd met de werken van FARYS** ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein) een muurdoorvoer te voorzien. Een muurdoorvoer is een kort buisstuk met aangepaste diameter dat 20 cm buiten het voorvlak van de fundering van de voorgevel in het openbaar domein uitsteekt. Een muurdoorvoer is een deel van de privéwaterafvoer.

De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein gebeurt door FARYS. De voorwaarden om dit te kunnen doen vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").

De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

Privéwaterafvoer:

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen, werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveldniveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen, zijn de RWA-leidingen naar de straat te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van ofwel 60 cm hart op hart of 40 cm tussen de buizen. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering. Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

Rookmelder

De woning moet uitgerust worden met **een correct geïnstalleerde rookmelder die voldoet aan de norm NBN EN 14604 én die niet van het ionische type is**. De detector moet reageren op rookontwikkeling bij een brand door het produceren van een scherp geluidssignaal.

Drinkwaterinstallatie

Op 1 juli 2011 werd het Algemeen Waterverkoopreglement van kracht, zodat er voor bouwers en verbouwers een aantal rechten en plichten bijkwamen. Sinds 16 juli 2012 is tevens het Bijzonder Waterverkoopreglement van Water-Link van kracht. Het bijzonder waterverkoopreglement van Water-Link is een aanvulling op het Algemeen Waterverkoopreglement. Zowel het Algemeen Waterverkoopreglement, als het aanvullend Bijzonder Waterverkoopreglement kan geraadpleegd worden via de website www.water-link.be, publicaties. **Op deze locatie staat eveneens een infobrochure over de verplichte keuring van de binneninstallatie en de privé-watrafvoer.**

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftendertig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

Bekendmaking

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning Artikel 99.

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeeltes, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100.

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:
1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:
1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2026_CBS_03088 - OMV_2026014777 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren en uitbreiden van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Spadestraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026014777

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.

Plannen	Hash code (base64)
BA_Spadestraat 21- _I_B_01_Inplanting.pdf	+PZbiZThyz/lbkmgW9CKw==
BA_Spadestraat 21- _G_B_01_Voorgevel.pdf	XzKoiTWEEqMjSmEgys3CWw==
BA_Spadestraat 21- _G_B_02_Achtergevel.pdf	CxqXO3M5Go8noq5i2G5Ylw==
BA_Spadestraat 21- _G_N_01_Voorgevel.pdf	RvDoL2g6LqALVvrLwmpf1A==
BA_Spadestraat 21- _G_N_02_Achtergevel.pdf	+3nep9CLi6nQlk8iFRf2kw==
BA_Spadestraat 21- _I_N_01_Inplanting.pdf	Os+vx36F/y611SJNYukkKw==
BA_Spadestraat 21- _L_B_01_Legende.pdf	GndGwim1UQaYm+6eMUDd+A==
BA_Spadestraat 21- _L_N_01_Legende.pdf	0xehtEuF99I59IxiK0/5Bw==
BA_Spadestraat 21- _P_B_01_Kelder en riolering.pdf	NqrXc3zrz/YwGUntz6yJIA==
BA_Spadestraat 21- _P_B_02_Gelijklvoers.pdf	Jbq0VPm4coX22dPlw3gnow==
BA_Spadestraat 21- _P_B_03_1e Verdieping.pdf	PJDTBstP7CpxFBvEZtTVLQ==
BA_Spadestraat 21- _P_B_04_2e Verdieping.pdf	69sZhbL3b4UGB8SYOyg32Q==
BA_Spadestraat 21- _P_N_01_Kelder en riolering.pdf	NjRXUCHMSMDG7B25SbleDQ==
BA_Spadestraat 21- _P_N_02_Gelijklvoers.pdf	DAMKhYvfxLv8WPvfgw3fDw==

BA_Spadestraat 21-_P_N_03_1e Verdieping.pdf	xEL59hoJcNbiJWhtvgq1Q==
BA_Spadestraat 21-_P_N_04_2e Verdieping.pdf	Yha/l8S5n8x3EbedVCrnDA==
BA_Spadestraat 21- _S_B_01_Doorsnede.pdf	r2zVXAGbJEIth84XZzTNWQ==
BA_Spadestraat 21- _S_N_01_Doorsnede.pdf	dbhV3tLaB4N+mpsWi13etw==
BA_Spadestraat 21- _T_B_01_Terreinsnede.pdf	2Wzaq68j7ASwqAVkFllsEg==
BA_Spadestraat 21- _T_N_01_Terreinsnede.pdf	9SgVDpl3haiSY8P94FIF6A==